

Общество с ограниченной ответственностью «Геопроект»
(ОГРН 1071007000426; ИНН/КПП 1007015992/100701001)
176790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Гагарина, д.6
Тел: 8-(814-30)-4-80-35, E-mail: geopro-sort@yandex.ru

УТВЕРЖДЕНА
Распоряжением Администрации
Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское
сельское поселение, п. Маткаселькя, д. №11а**

Директор ООО «Геопроект» _____ О.А. Литвинов

г. Сортавала
2018

Общество с ограниченной ответственностью «Геопроект»
(ОГРН 1071007000426;ИНН/КПП 1007015992/100701001)
176790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Гагарина, д.6
Тел: 8-(814-30)-4-80-35, E-mail: geopro-sort@yandex.ru

УТВЕРЖДЕНА
Распоряжением Администрации
Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское
сельское поселение, п. Маткаселькя, д. №11а**

Проект межевания территории
элемента планировочной структуры - территория многоквартирного жилого
дома №11а

Директор ООО «Геопроект» _____ О.А. Литвинов

г. Сортавала
2018

Текстовая часть

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Маткаселья, д. №11а, разработан на основании:

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0030901, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 14.05.2018 г № КУВИ-001/2018-2550324.

В соответствии с п.3 ст.11.3 ЗК РФ, исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Сортавальского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В силу ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. как предусматривающего переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учёт земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ. Право собственности на образуемый земельный участок, для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Маткаселья, д. №11а возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 18.05.2012г. №289)

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: п. Маткаселья, д. №11а.

Основанием для проведения работ является:

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

-Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены решением Совета Кааламского

сельского поселения от 16.12.2013 № 20- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 03.07.2016., с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2017г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

Исходя из положений Градостроительного кодекса РФ , элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учётом положений п.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ и п.3.2.2. Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

В пределах Проекта межевания территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Согласно п.2.2.2. ст. 2.2 Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в качестве минимальной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,03 до 0,06 га на одну квартиру, но не более 0,24 га

В территориальной зоне Ж-1 «ПЗЗ Кааламского сельского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Кааламское сельское поселение

Часть 3 градостроительные регламенты

2.2. Жилая зона

2.2.1. Ж1-Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами			
*Код и наименование	Виды разрешенного использования		
	Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	Использование вспомогательных видов разрешенного использования для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности	Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений (в том числе, но не исключительно):
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)		- сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы - теплицы, оранжереи - гаражи или площадки общей вместимостью до 2-х машиномест - домашние мастерские - кухни и копильни - индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур - надворные туалеты. - индивидуальные бассейны. - навесы, беседки.	
		Производство сельскохозяйственной продукции (исключая рыбоводство), в том числе содержание сельскохозяйственных животных и птицы (в том числе, но не исключительно): - растениеводство - размещение гаражей или площадок для стоянки автотранспорта и сельскохозяйственных машин общей вместимостью до 3-х машиномест - содержание и разведение сельскохозяйственных животных (до 20 голов) - содержание и разведения птицы (до 50 голов) - пчеловодство - хранение и переработка сельскохозяйственной	

		продукции)	- проходы, проезды, тропы, аллеи. - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы)
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, кроме среднеэтажных жилых домов высотой более 5 этажей	-
2.3 Блокированная жилая застройка			
2.4 Передвижное жилье			
2.5 Среднеэтажная жилая застройка			
2.7 Обслуживание жилой застройки	Виды использования, предусмотренные видами 3.1 Коммунальное обслуживание	Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков	
2.7.1 Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан	Автомобильные мойки	Объекты коммунального обслуживания Объекты для обслуживания работников и посетителей Монументы, памятники и памятные знаки Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры
5.1 Спорт	-	Размещение ОКС для занятия массовым спортом и физкультурой без мест для зрителей в качестве спортивных залов, бассейнов, устройство спортивных площадок для занятия спортом	

		и физкультурой	
6.3 Легкая промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³	
6.4 Пищевая промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³ , кроме производства алкогольных напитков и табачных изделий	
6.6 Строительная промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³	
6.8 Связь			
6.9 Склады		Промышленные базы, склады, элеваторы и продовольственные склады ³	
7.2 Автомобильный транспорт		Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения Остановочные, торгово-остановочные пункты, стоянки и отстойно-разворотные площадки автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка		Объекты гражданской обороны (Бомбоубежища, противорадиационные укрытия, сборные и эвакуационные пункты) Объекты органов внутренних дел (Участковые опорные пункты) Объекты обеспечения пожарной безопасности	

		(пожарные части, депо и т.д.)	
13.1 Ведение огородничества	Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков	-	-
13.2 Ведение садоводства			
13.3 Ведение дачного хозяйства	Жилой дачный дом	Использование вспомогательных видов разрешенного использования для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности	<p>Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;</p> <p>размещение хозяйственных строений и сооружений (в том числе, но не исключительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы - теплицы, оранжереи - гаражи или площадки общей вместимостью до 2-х машиномест - домашние мастерские - кухни и копильни - индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур - надворные туалеты. - индивидуальные бассейны. - навесы, беседки.

			<p>- проходы, проезды, тропы, аллеи.</p> <p>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы)</p>
--	--	--	--

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

³ – не требующие установления санитарно-защитной зоны размером более 50 м согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», имеющие общую площадь территории (независимо от количества занимаемых земельных участков) - не более 0,5 га.

Предельные параметры использования земельных участков и ОКС приведены в нижеследующих Таблицах. Прочие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС не подлежат установлению.

Предельные параметры использования земельных участков

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
*Код и наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
	Площадь	Максимальный процент застройки, %
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	от 0,04 до 0,25 га	50
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	от 0,03 до 0,10 га на одну квартиру, но не более 0,24 га	50
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	от 0,06 до 0,50 га	50
2.3 Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	50
2.4 Передвижное жилье	от 0,03 до 0,15 га	
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	от 0,12 до 0,24 га	

2.7 Обслуживание жилой застройки (для размещения объектов, предусмотренных видом 3.1 Коммунальное обслуживание)	от 0,0024 до 0,03 га	90
	от 0,03 до 0,24 га	60
2.7 Обслуживание жилой застройки (для размещения прочих объектов)	от 0,12 до 1,5 га	70
2.7.1 Объекты гаражного назначения (кроме автомобильных моек)	от 0,004 до 0,15 га	90
2.7.1 Объекты гаражного назначения (автомобильные мойки)	от 0,05 до 0,24 га	
5.1 Спорт	от 0,12 до 1,5 га	
6.3 Легкая промышленность	свыше 0,06 до 0,5 га	60
6.4 Пищевая промышленность		
6.6 Строительная промышленность		
6.8 Связь		
6.9 Склады		
7.2 Автомобильный транспорт	от 0,004 до 0,5 га	80
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	от 0,03 до 1,5 га	
13.1 Ведение огородничества	от 0,01 до 0,15 га	20
13.2 Ведение садоводства	от 0,03 до 0,15 га-	40
13.3 Ведение дачного хозяйства		

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

***Не применять данный параметр для существующей застройки.*

Предельные параметры использования ОКС

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Наименование ОКС	*Код и наименование	Максимальная этажность/высота
Улицы и дороги местного значения	Все коды и наименования	-
ОКС, для которых не указано		3 эт./15 м

иное		
<i>Дома жилые, дачные, садовые и прочие</i>		
Дачный жилой дом	13.3 Ведение дачного хозяйства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Индивидуальный жилой дом	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	
Малоэтажный много-квартирный жилой дом	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
Индивидуальный жилой дом	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	
Блокированный жилой дом	2.3 Блокированная жилая застройка	
Среднеэтажный жилой дом	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
Садовый дом	13.2 Ведение садоводства	
Сооружения, пригодные к использованию в качестве жилья	2.4 Передвижное жилье	1 эт. От уровня земли до:
Некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения	13.1 Ведение огородничества	- верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
<i>Гаражи, подсобные, вспомогательные, хозяйственные строения и сооружения</i>		
Индивидуальный гараж	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства		
2.3 Блокированная жилая застройка		
Гаражи	2.7 Обслуживание жилой застройки (для размещения объектов, предусмотренных видом 4.9 Обслуживание автотранспорта)	
	2.7.1 Объекты гаражного назначения	

Автомобильные мойки		
Подсобные сооружения	<p>2.1 Для индивидуального жилищного строительства</p> <p>2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства</p> <p>2.3 Блокированная жилая застройка</p>	
Вспомогательные сооружения	<p>2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</p> <p>2.3 Блокированная жилая застройка</p>	
	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	
Хозяйственные строения и сооружения	<p>13.1 Ведение огородничества</p> <p>13.2 Ведение садоводства</p> <p>13.3 Ведение дачного хозяйства</p>	
<i>Прочие ОКС</i>		
Объекты культурного развития	2.7 Обслуживание жилой застройки	3 эт./18 м
Объекты религиозного использования		
Объекты амбулаторного ветеринарного обслуживания		2 эт./10 м
Рынки		2 эт./8 м
Магазины		2 эт./10 м
Объекты общественного питания		
Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2 Автомобильный транспорт	2 эт./10 м
Остановочные, торгово-остановочные пункты транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		1 эт./4 м
Объекты органов внутренних дел	8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	2 эт./10 м

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Иные показатели

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть просматриваемым (сетчатым или решетчатым) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,8 м.

Прочие ограждения земельного участка должны иметь высоту не более 1,7 м и могут быть как сетчатыми или решетчатыми, так и сплошными (глухими) по согласованию с Администрацией муниципального образования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристика земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

№п/п	Условный номер	Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (м²)
1	:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2229

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, в результате градостроительного зонирования определены территориальные зоны. Территория, предназначенная для разработки Проекта межевания территории, отнесена к «Жилой зоне».

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент - «ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами (существующая)».

Определение координат характерных точек границ земельных участков выполнено с точностью обеспечивающей:

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС (M_i) - не более 0.1м;
- Ошибку определения площади земельного участка ($\Delta P=3/5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_m^2}$) - не более 16 м².

Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

Границы участков нанесены на основании Кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 14.05.2018г. № КУВИ-001/2018-2550324.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 2229м².

Категория земель: земли населённых пунктов

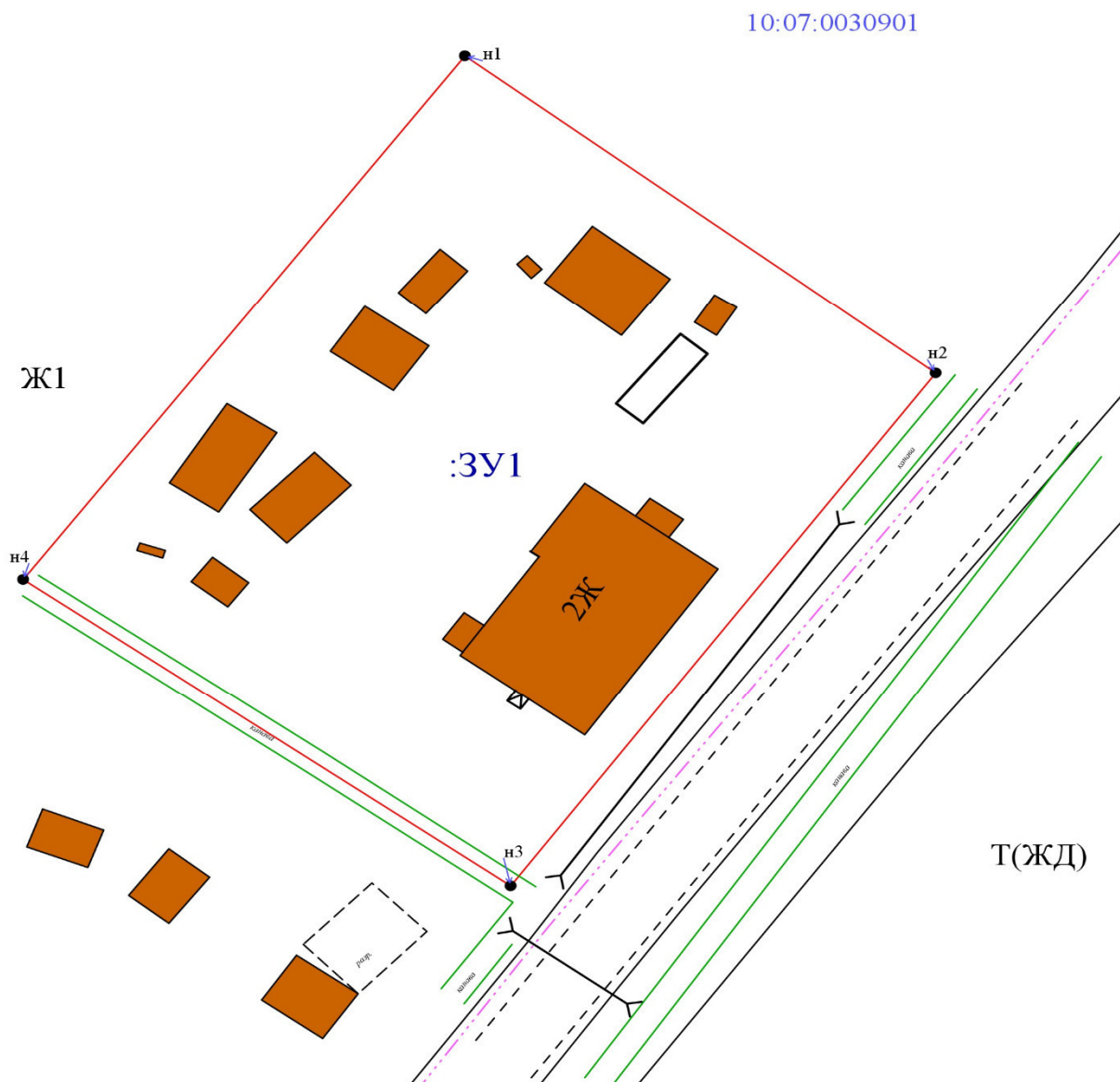
Территориальная зона: Ж1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Условный номер земельного участка: ЗУ1

Площадь земельного участка 2229 м².

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	363438.09	1321575.09
н2	363412.55	1321609.03
н3	363371.17	1321578.41
н4	363395.89	1321543.25
н1	363438.09	1321575.09

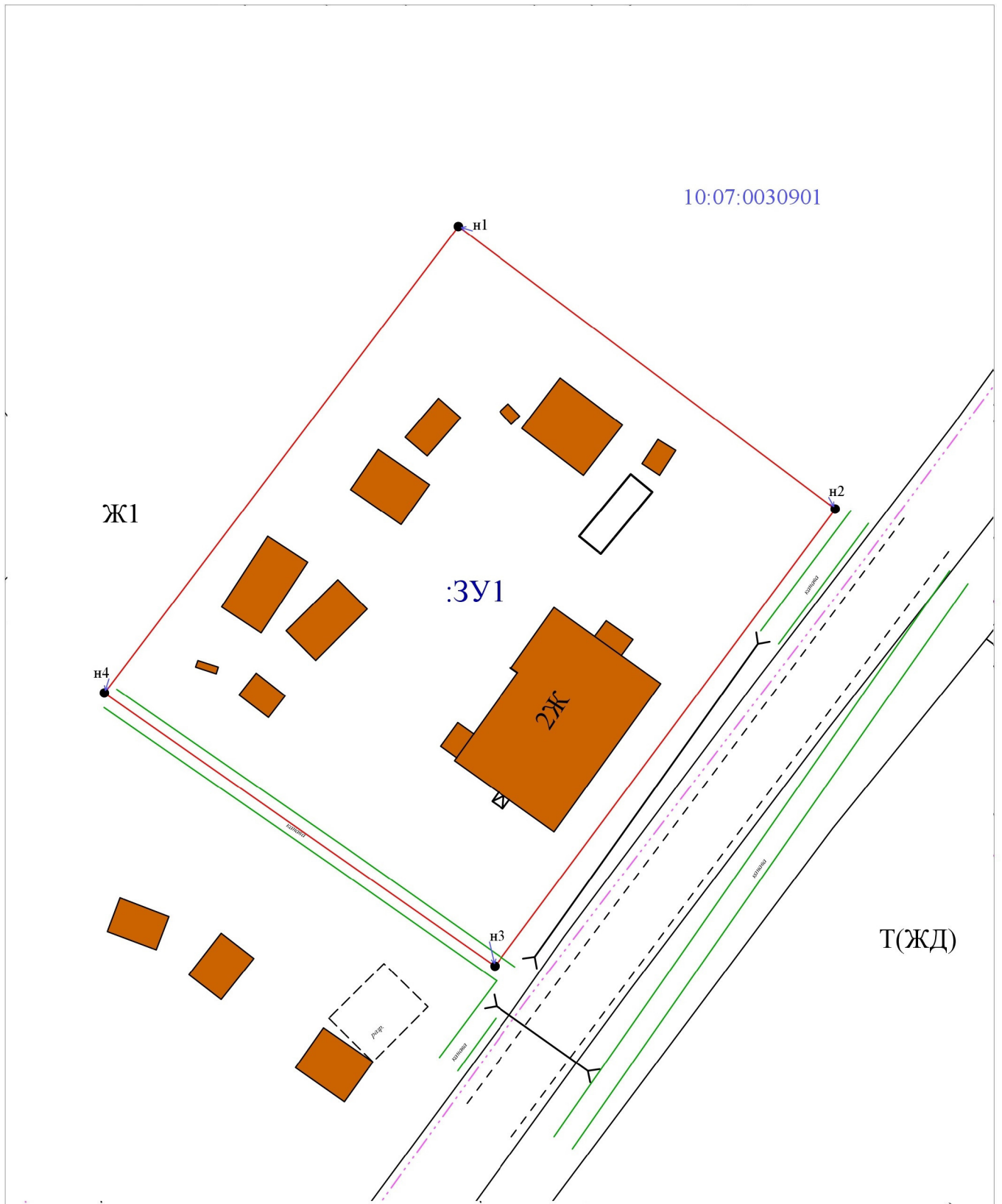
Чертёж земельного участка



Графическая часть


Проект межевания на часть территории квартала территория "Малозэтажная многоквартирная жилая застройка"

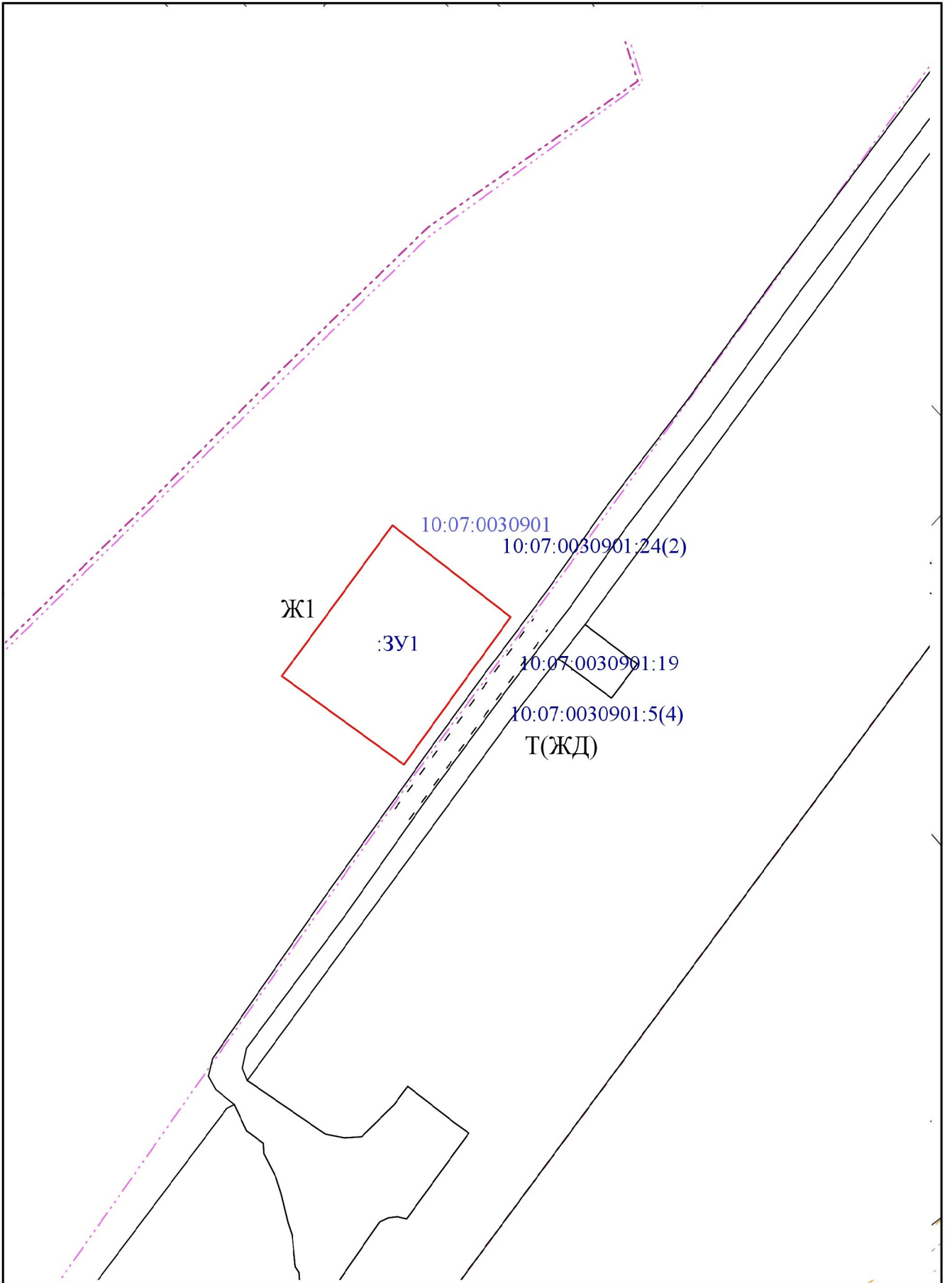
Категория земель: земли населённых пунктов



Масштаб 1:500

СОГЛАСОВАНО

 - граница испрашиваемого участка



План размещения земельного участка в пределах
 кадастрового квартала 10:07:0030901
 Российская Федерация, Республика Карелия,
 Сортавальский муниципальный район,
 Кааламское сельское поселение, п. Маткаселья,
 д. 11а.

Проект межевания элемента планировочной структуры
 "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка"

Директор			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:1500		
			ООО "Геопроект" 2018-04-25		

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА
на карте градостроительного зонирования п. Маткаселькя

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Маткаселькя, д. 11а

Общая площадь проектируемой территории: 2229 кв.м

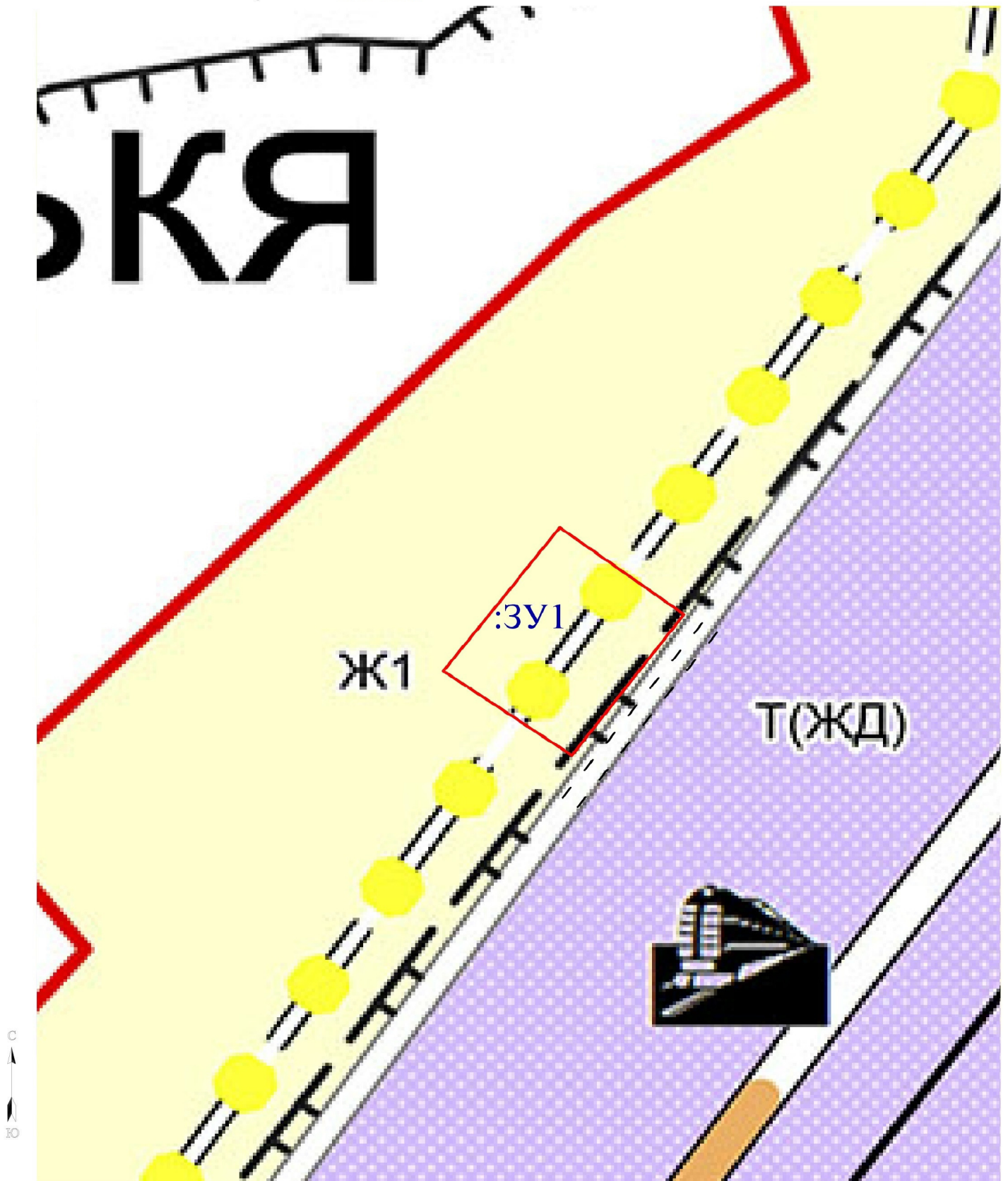
Категория земель: Земли населенных пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0030901

Территориальная зона: Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка: 2229 кв.м.



Масштаб 1:1500

Приложение